



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000366675

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1096003-57.2024.8.26.0002, da Comarca de São Paulo, em que são apelantes MTR 08 ADMINISTRACAO DE BENS LTDA e MITRE REALTY EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA., são apelados RODRIGO GARCEZ MALTEZ e MIRELLA CREN BENINI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 5ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores JOÃO BATISTA VILHENA (Presidente sem voto), ERICKSON GAVAZZA MARQUES E J.L. MÔNACO DA SILVA.

São Paulo, 14 de abril de 2025.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR

relator

Assinatura Eletrônica

Voto nº 9204

Apelação nº 1096003-57.2024.8.26.0002

Comarca: São Paulo – Foro Regional de Santo Amaro.

Apelante: Mtr 08 Administracao de Bens Ltda e Mitre Realty Empreendimentos e Participações S.A.

Apelado: Rodrigo Garcez Maltez

Juiz(a): Dr(a). Guilherme Duran Depieri

Apelação. Ação de obrigação de fazer c.c. indenização por danos materiais e morais. Pretensão embasada na entrega da unidade com “shaft” construído na área destinada ao armário/closet, que inviabiliza a instalação de guarda-roupa, e que não constava do imóvel decorado. Sentença de procedência. Recurso das rés. Caso em que subsiste enorme diferença entre a unidade imobiliária adquirida pela parte autora e aquela que lhe foi prometida quando da formalização do negócio de compra e venda celebrada entre as partes. Violação do dever de informação caracterizado. Hipótese que não se circunscreve à mera divergência entre os itens decorativos e sim à questão estrutural, consubstanciada na existência de “shaft” que impede a instalação de armário/closet, em que se criou a expectativa do comprador em relação à existência daquela estrutura destinada ao melhor aproveitamento da unidade. Danos materiais, consubstanciado na desvalorização do imóvel, e danos morais configurados. Sentença mantida. Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação interposto pelas rés contra a r. sentença de fls. 604/608, cujo relatório adoto, que julgou parcialmente procedente a ação para condenar as requeridas, solidariamente, ao pagamento do valor de 17.067,42, a título de danos materiais, com correção monetária e incidência de juros de mora desde o evento danoso (entrega das chaves); condenar as rés, solidariamente,

ao pagamento de R\$20.000,00, a título de danos morais com correção monetária desde a sentença, e com a incidência de juros de mora a partir da citação.

Pela sucumbência, as rés foram condenadas ao pagamento das custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios, fixados em 10% do valor atualizado da condenação.

Inconformadas, apelam as rés, alegando, em linhas gerais, a inexistência de vícios construtivos, uma vez que a unidade imobiliária “sub judice” foi construída em estrita observância ao memorial descritivo, especialmente quanto à diferença das unidades de final 1 com as de final 2. No mérito, alegam que o imóvel decorado foi elaborado com base na unidade de final 1, não havendo se falar propaganda enganosa. Afirmam que não há se falar em danos materiais, uma vez que o autor tinha plena ciência da existência do “shaft” na suíte principal. Requerem, ainda, o afastamento da condenação por danos morais. Subsidiariamente, requerem a redução do quantum indenizatório.

Recurso regularmente processado.

Contrarrazões as fls. 640/653.

É o relatório.

Trata-se de ação de obrigação de fazer cumulada com indenização por danos materiais e morais em que o autor, após adquirir junto às empresas rés unidade imobiliária do empreendimento imobiliário “Haus Mitre Aclimação”, foi surpreendido com a entrega da unidade com “shaft” construído na área destinada ao armário/closet, que inviabiliza a instalação de guarda-roupa, e que não constava do imóvel decorado, em manifesta propaganda enganosa. Por isso, requer a condenação das empresas rés no pagamento de indenização por danos materiais, consubstanciada na desvalorização do imóvel, bem como a condenação no pagamento de indenização por danos morais.

Contestação as fls. 337/370.

Encerrada a instrução processual com a realização de prova pericial, a ação foi julgada procedente.

Pois bem.

Ao contrário do que alegam as empresas rés, subsiste enorme diferença entre a unidade imobiliária adquirida pelo autor, e aquela que foi prometida

ao autor quando da formalização do negócio de compra e venda celebrada entre as partes.

Com efeito, não se nega que as veiculações publicitárias em relação ao imóvel decorado e encartes impressos contém imagens ilustrativas que não correspondem fielmente às unidades que serão entregues, especialmente no que pertine aos itens de decoração, o que, além de ser de conhecimento notório, também é expressamente informado no memorial descritivo. Contudo, o caso não se refere à divergência entre os itens decorativos e sim à questão estrutural, consubstanciada na existência de “shaft” que impede a instalação de armário/closet, em que se criou a expectativa do comprador em relação à existência daquela estrutura destinada ao melhor aproveitamento da unidade.

Como se sabe, o artigo 6º, inciso II, do Código de Defesa do Consumidor é claro ao dispor que é direito básico do consumidor “*a informação adequada e clara sobre os diferentes produtos e serviços, com especificação correta de quantidade, característica, composição, qualidade e preço, bem com sobre os riscos que apresentem*”.

Ou seja, é dever do fornecedor de serviços oferecer aos seus consumidores informações claras e adequadas acerca dos serviços ofertados.

Nesse sentido, confira-se o seguinte julgado desta 5ª Câmara de Direito Privado:

“AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. Sentença de improcedência. Apela a autora alegando ocorrência de propaganda enganosa, pois o imóvel entregue é absolutamente divergente do apartamento decorado que lhe foi mostrado, foram instalados diversos shafts e colunas que diminuem a área útil do imóvel, ocorrência de danos morais. Cabimento. A unidade entregue à consumidora diverge do modelo que lhe foi apresentado. Violação do dever de informação, configurada propaganda enganosa. Inteligência do art. 6º, III, e art. 37, § 1º, do CDC. Danos morais configurados. Precedentes. Indenização fixada em R\$ 10.000,00. Recurso provido.” (TJSP; **Apelação Cível 1006704-03.2022.8.26.0079; Relator (a): James Siano; Órgão Julgador: 5ª Câmara de Direito Privado; Foro de Botucatu - 3ª Vara Cível; Data do Julgamento: 03/07/2024; Data de Registro: 03/07/2024).**

Portanto, incontroverso que as rés violaram o dever de informação na entrega de unidade com a existência de “shaft” não previsto no imóvel prometido autor e, consequentemente, causou danos a este, de rigor a procedência da ação para condenar as empresas rés no pagamento de indenização pelos danos sofridos pelo adquirente, tanto na esfera material, consubstanciada na desvalorização do imóvel, como na esfera moral.

Com relação à quantificação do prejuízo material, à míngua de elementos de convicção que infirmem os valores apresentados na petição inicial, deve ser mantido o montante apontado pelo autor, nos exatos termos da sentença recorrida.

O *quantum* indenizatório fixado a título de danos morais também deve ser mantido, considerando os limites razoáveis da reparação, observando de um lado, a necessidade de inibir a reiteração do ato ilícito, e de outro, não permitir o enriquecimento sem causa, cumprindo acrescentar, apenas, que como já judiciosamente decidiu o Egrégio Superior Tribunal de Justiça, citada verba “*não pode contrariar o bom senso, mostrando-se manifestamente exagerado ou irrisório*”.

Por fim, é necessário majorar os honorários de sucumbência fixados na sentença, por força do artigo 85, §11, do CPC, para o montante equivalente a 12% do valor atualizado da condenação.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso.

EMERSON SUMARIVA JÚNIOR
Relator